

“Cooperativas de viviendas en España: modelos de adjudicación”
Congreso Internacional RULESCOOP

5/9/2012

Introducción	1
Cooperativas en general	1
I. Las Cooperativas de viviendas	2
II. La Cooperativa de viviendas como representante de los socios frente a terceros.	4
III. La Cooperativa de viviendas y la masa en comunidad con gestión cooperativa.	5
IV. Fases de las Cooperativas de viviendas.	6
V. Tipos de cooperativas de viviendas	8
1. Evolución histórica de la legislación y normas vigentes.	9
2. Arrendamiento	12
Supuestos prácticos de arrendamiento en Cooperativas de viviendas	13
3. Uso y habitación	13
A. Supuesto práctico de cesión de uso de vivienda cooperativa	16
B. Supuesto práctico de derecho de habitación en vivienda cooperativa.	19
4. Usufructo	19
Supuesto práctico de derecho de usufructo de vivienda cooperativa	21
Conclusiones	23

RESUMEN

Las Cooperativas son empresas de Economía Social, empresas socialmente responsables, que contribuyen plenamente a la aplicación de los criterios de sostenibilidad que requiere la sociedad actual. Las Cooperativas de viviendas, como clase específica, presentan una regulación y características determinadas que se estudian en el presente artículo. En particular, se ofrecen los criterios básicos con relación a las fases de la Cooperativa, la relación cooperativa y socio, y la masa en comunidad de gestión cooperativa. Además, se desarrollan especialmente los diversos modelos de adjudicación de las viviendas: en propiedad y cesión del uso, con supuestos prácticos de cesión de uso que se están utilizando en la actualidad, su encaje en la normativa civil de usufructo, uso, habitación y arrendamiento, y la problemática derivada de la misma.

Introducción

Cooperativas en general

En tiempos económica y socialmente difíciles la unión de grupos con intereses comunes se vislumbra como opción de futuro necesaria para la solución de los problemas. Podría decirse que, en las Cooperativas, se hace realidad la regla máxima de que **“la unión hace la fuerza”**, y contribuye al beneficio de todos los agentes implicados: los propios socios, los que se relacionan con la Cooperativa y la comunidad en general. Sería una primera evidencia de la importancia y necesidad del planteamiento cooperativo.

Además, debe destacarse la inclusión de las Cooperativas en el Sector de Economía Social, Tercer Sector que, a diferencia del Público y del Privado, se caracteriza porque la utilidad social tiñe la actividad económica. Se entiende **la Economía Social** como el *“conjunto de empresas privadas organizadas formalmente, con autonomía de decisión y libertad de adhesión, creadas para satisfacer las necesidades de sus socios a través del mercado, produciendo bienes y servicios, asegurando o financiando y en las que la eventual distribución entre los socios de beneficios o excedentes así como la toma de decisiones, no están ligados directamente con el capital o cotizaciones aportados por cada socio, correspondiendo un voto a cada uno de ellos. La Economía Social también agrupa a aquellas entidades privadas organizadas formalmente con autonomía de decisión y libertad de adhesión que producen servicios de no mercado a favor de las familias, cuyos excedentes, si los hubiera, no pueden ser apropiados por los agentes económicos que las crean, controlan o financian”*. Nuestro legislador define la Economía Social, como *“el conjunto de las actividades económicas y empresariales, que en el ámbito privado llevan a cabo aquellas entidades que, de conformidad con los principios recogidos en el artículo 4, persiguen bien el interés colectivo de sus integrantes, bien el interés general económico o social, o ambos”*. A mayor abundamiento la Cooperativa como entidad participa plenamente de la **responsabilidad social empresarial**, concepto de reciente actualidad que estaba firmemente arraigado en las bases de la cooperación desde sus orígenes.

La cooperativa es una *“asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes, por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada”* (ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL: Declaración sobre la Identidad Cooperativa, Manchester 1995), y tiene por **objeto** la promoción y satisfacción de las actividades y necesidades económicas y sociales de sus miembros, conforme a los **principios cooperativos de: adhesión abierta y voluntaria, gestión democrática por los socios, participación económica de los socios, autonomía e independencia, educación, formación e información, cooperación entre cooperativas, y compromiso con la comunidad**.

La base normativa estatal está liderada por la Ley 27/1999, a la que acompañan una multitud de normas autonómicas, así como la regulación concreta del Régimen Fiscal y del Registro de Cooperativas. A nivel comunitario, el Reglamento 1453/2003 sobre la Sociedad Cooperativa Europea, cuya adaptación se refleja en la Ley de la Sociedad Cooperativa domiciliada en España de 2011. También, a nivel global, hay normas de interés que afectan al sector cooperativo como la nueva Ley de Economía Social de 2011.

I. Las Cooperativas de viviendas

La Cooperativa de viviendas responde en esencia al esquema de una **asociación voluntaria de personas unidas, que persiguen obtener una vivienda para alojamiento temporal o permanente**. El objeto de la cooperativa es la vivienda, pese a que en ciertos supuestos pueda alterarse éste y proporcionar a los socios locales, garajes, despachos u otros objetos como principales y/o anexos a la vivienda.

Con este objeto de vivienda se desarrolla una clase particular de Cooperativa, regulada como tal en todas las normas cooperativas vigentes en nuestro ordenamiento jurídico, tanto la Ley estatal como las autonómicas. El objeto determina la especialidad de estas clases de Cooperativas, denominadas “de viviendas”. **La regulación aplicable** a dichas cooperativas es la de las propias normas cooperativas y para completar éstas las normas de Derecho civil patrimonial, de obligaciones y contratos -en general o específicos, compraventa, arrendamiento, mandato...- y de derechos Reales para las cuestiones relativas al derecho de propiedad sobre los inmuebles. Así lo admiten también los Tribunales en la práctica, remitiéndose casi siempre a normas civiles en el ámbito de cooperativas de viviendas, y dejando la legislación específica de Cooperativas limitada a cuestiones puramente organizativas -ingreso, expulsión y baja, celebración de Asambleas, adopción de acuerdos...-.

La Cooperativa de viviendas, tal y como se regula en nuestras normas, se constituye como persona jurídica independiente. Tras la adhesión de los socios se relaciona, en nombre propio, con terceros para la consecución del objeto social: asuntos de gestión, construcción o rehabilitación, obtención de bienes, financiación...

El objeto social proporcionado, la vivienda en su caso, se restringe a los socios; si bien puede cederse a terceros no socios con ciertos límites -desde la entrada en vigor de la LES 5/2011, disposición transitoria segunda, límites del 50% y adopción del acuerdo sobre este supuesto en Asamblea General.

Los socios, desde su ingreso en la Cooperativa, aportan la cuota de ingreso y las aportaciones al capital pero, además, ponen en común cantidades periódicas para el desarrollo de la actividad cooperativa. Estas cantidades son esencialmente diferentes del capital social de la Cooperativa. Se ha llamado “*masa de gestión económica*” a los productos, fondos o bienes que los socios entregan para la gestión por la cooperativa en interés común. Dicha masa es realmente una “*masa en comunidad con gestión cooperativa o una comunidad de gestión cooperativa*”, y es especialmente importante en las Cooperativas de viviendas. La titularidad de estos bienes y/o capital no ingresa en el patrimonio cooperativo, ni permanece en el de cada socio por separado, integrándose temporalmente en una masa común gestionada por la cooperativa, cuyo régimen viene determinado por su finalidad cooperativa. La normativa cooperativa mantiene este criterio, y advierte que “*no forman parte del capital social... pero están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas por la Cooperativa*”, a excepción de la LCCV de 2003 y la LCCLM de 2010, que introducen peligrosamente la salvedad de que los Estatutos puedan establecer otra cosa. Debe advertirse que introducir esta posibilidad contribuye a la inseguridad jurídica, ya de que los terceros que se relacionan con la Cooperativa pueden no conocer la titularidad de los bienes de esa masa, y ocasionar el abandono de los socios cooperativos que, al ingresar en la entidad, pierden la titularidad de tales bienes.

El mantenimiento de la titularidad de los socios versus titularidad de la Cooperativa respecto de la “*comunidad de gestión cooperativa*” es el “quid” de muchas de las cuestiones que rodean los últimos discursos en materia cooperativa. Se trata de una masa patrimonial de grandes dimensiones, más aún en las Cooperativas de mayor tamaño, y evidentemente es de gran alcance e interés quien resulte su titular. De antiguo, desde los orígenes de la figura cooperativa, en todas las normas sobre la misma, y estudios doctrinales, no se ha puesto en duda la titularidad de los socios. En el

caso de Cooperativas de viviendas, **en función del modelo de cesión de vivienda elegido, esta comunidad de gestión cooperativa se repartirá entre los socios en el momento de la adjudicación; o bien quedará en manos de la Cooperativa, cediéndose a los socios el uso de las viviendas.**

II. La Cooperativa de viviendas como representante de los socios frente a terceros.

La relación que existe entre el socio y la Cooperativa de viviendas durante el período de construcción de viviendas presenta cierta complejidad, con el reflejo de una realidad dual: la que se infiere de la sociedad como tal, y la que resulta de la construcción de las viviendas y las relaciones con los terceros que intervienen en ella. En el aspecto puramente cooperativo es clara su relación, rigiéndose por las normas previstas en la normativa. Con relación a la masa de gestión económica cuyo destino son las viviendas, la relación entre la Cooperativa y los socios se presenta como una representación indirecta, antes llamada interposición gestora. La Cooperativa interviene en la formación de la voluntad común, y el socio busca, conoce y acepta la situación de la Cooperativa, uniéndose ambos mediante la adhesión al negocio jurídico de constitución de la persona jurídica. Sobre el socio repercuten los derechos y obligaciones principales, contraídos con terceros directa o indirectamente. **Existen, pues, dos tipos de relaciones cooperativa-socio: la “asociativa” del negocio jurídico de constitución de la cooperativa –que da lugar a la condición de socio- y la representativa para la obtención de la actividad cooperativa, la vivienda, frente a terceros.** Ambas no son absolutamente independientes, excepto que afecten a terceros de buena fe que desconozcan el negocio causal o básico; la dependencia entre ellas explica la repercusión del ingreso y cese en la Cooperativa y de los casos de baja o expulsión sobre el derecho a la vivienda, tanto en el ámbito interno cooperativo, como en la relación con terceros afectados.

La Cooperativa goza, respecto del socio, de facultades de representación frente a terceros, es la encargada de la gestión interna del organismo cooperativo, formación de su voluntad y ejecución de lo pactado. La Cooperativa queda obligada a la consecución del objeto social por el negocio de constitución de la misma, y respecto de cada socio desde su inscripción como tal. En algún caso, los más en la actualidad, la gestión e incluso algunas tareas de representación de la Cooperativa pueden encargarse a una empresa gestora contratada al efecto, mediante mandato o contrato de servicios, que se ocupa de la gestión de la construcción de las viviendas e incluso la relación con los terceros que intervienen en ella.

La representación puede explicar, sin excesivos problemas, la actividad de obtención de viviendas desarrollada por la Cooperativa, **en nombre propio y por cuenta del socio**, y su relación con los terceros que intervienen en el proceso de construcción de las mismas. Durante el período inicial la representación indirecta producirá efectos entre la Cooperativa y el tercero, en materia de obligaciones y acciones, no así sobre los derechos que recaen siempre en el socio o representado, al tratarse de cosas específicas de éste. Posteriormente, con la adjudicación, esta relación se modifica y ello afecta no sólo a los derechos, ya reconocidos a favor del representado, sino principalmente a las obligaciones y acciones, sumándose e incluso sustituyendo en algún caso el socio representado a la Cooperativa representante, en la relación con el tercero.

La representación, tal y como se ha planteado, implica la adquisición de la propiedad del solar y el edificio en construcción por los socios en comunidad. El socio, que aporta el dinero como pago del precio de la vivienda, recibe una vivienda concreta, adquirida originariamente por él. La vivienda, objeto y fin de la Cooperativa, tiene consecuencias económicas importantes sobre socios y Cooperativa, tanto por los pagos para su obtención como ante los posibles excedentes o pérdidas.

En los casos de **cesión del uso de la vivienda**, la comunidad sobre la propiedad de las viviendas permanece tras la adjudicación, o es asumida por la Cooperativa.

No obstante hay que matizar que con esta hipótesis se lleva la personalidad jurídica a los últimos extremos -los socios serían representados y representantes a la vez, al formar parte de la Cooperativa-. La representación si que es válida sin problemas respecto de la actuación con terceros.

No obstante en otros supuestos como los autoconstrucción, la obra en conjunto, el edificio, es transmitida por el constructor al dueño del solar, sobre la base del contrato de obra celebrado, pero, ¿se transmite así y en ese momento la propiedad de las viviendas a cada uno de los socios? Parece que por sí sólo. En algunos casos podemos acudir, excepcionalmente, a la transmisión de las viviendas, a título oneroso, de la empresa gestora al socio, como promotor inmobiliario en “toda regla” -al igual que hacen otros ordenamientos jurídicos como el francés-, lo que nos llevaría a aceptar la intermediación de la Cooperativa o la simulación de la propia persona jurídica, según conozcan o no esta situación los sujetos, Cooperativa, socios y gestora. Pese a que en algún supuesto excepcional pueda llegarse a la conclusión anterior, no creo que sobre dicha hipótesis pueda elaborarse una teoría con pretensiones o efectos generales.

En el estudio de **la relación jurídica entre la Cooperativa y el socio**, deberá completarse todo lo dicho acerca de la **representación** con el estudio de la situación paralela de **comunidad o copropiedad temporal de los socios sobre lo aportado para obtener las viviendas**. La estructura de la hipótesis de la relación entre la Cooperativa y el socio, es la siguiente: Cooperativa, persona jurídica, que actúa internamente respecto de los socios en dos ámbitos, formación de su voluntad y organización de la “masa en con gestión cooperativa” -lo que es lo mismo, lo aportado para la obtención de las viviendas-; y externamente, en la relación con terceros, como representante indirecto de los socios.

III. La Cooperativa de viviendas y la masa en comunidad con gestión cooperativa.

La Cooperativa coexiste, en íntima relación, con la “masa en comunidad con gestión cooperativa”, sin que puedan identificarse ambas. La Cooperativa tiene su origen en el negocio de constitución de la misma, por el que surge también la comunidad, si no existía antes por la adquisición en común del solar, a la que se incorporan los socios, con la inscripción y los sucesivos desembolsos o pagos. La Cooperativa tiene como funciones las propias de su condición asociativa y las correspondientes como representante de la comunidad, además de las de gestión y administración en ambos casos. **La “masa en comunidad con gestión cooperativa” dará paso a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.**

Entre la Cooperativa y la comunidad existen dos tipos de relaciones, interna y externa. La relación **interna** permite a la Cooperativa **formar la voluntad de la**

comunidad y organizarla; la comunidad constituida sobre el objeto social se registrará por sus propias normas y criterios sobre propiedad, cuotas, división..., mientras que la Cooperativa ostentará la representación y administración de la comunidad - administración que puede y suele delegarse en una empresa gestora-. **Frente a terceros la Cooperativa actuará como representante de los socios, individualmente o en comunidad según los momentos.**

Los socios adquieren la propiedad de las viviendas dentro de una **autoconstrucción formal**, no material. El ingreso en la Cooperativa viene unido a la condición de **copropietario de la “masa en comunidad con gestión cooperativa”**, por la que el socio ostenta un derecho sobre una cuota indivisa -sobre el suelo adquirido, lo aportado y la obra en conjunto-. **Dicha cuota se concretará en una vivienda en régimen de PH**, resultado de **la división de la comunidad** mediante el **reconocimiento o adjudicación posterior y entrega de las viviendas**. Resultado de este esquema es la existencia de diferentes fases o momentos sucesivos en la vida cooperativa, que afectan tanto a la relación social como a la situación de comunidad: aspirante, socio inscrito, reserva o individualización de la vivienda como elemento de la adjudicación, adjudicatario y propietario.

Este esquema básico puede sufrir variaciones. Así puede suceder que la dualidad Cooperativa – comunidad responda a la iniciativa de varios sujetos reunidos en comunidad, o al supuesto de promoción realizado por empresas gestoras de Cooperativas - hay casos en los que el papel de la empresa gestora es fundamental respecto de la constitución y promoción, por lo que podría considerarse una promoción inmobiliaria encubierta-. Puede ocurrir también que en el aspecto privado prime o destaque más la comunidad que la persona jurídica Cooperativa, formal, utilizada para la actuación en el tráfico, con terceros, y para la obtención de beneficios fiscales. Al margen de que en alguno de estos supuestos el esquema de relaciones jurídicas pueda verse alterado, la hipótesis de base es la misma.

La dualidad Cooperativa-comunidad, admisible y aplicable en nuestro ordenamiento jurídico, es esencial, en materia de propiedad de las viviendas cooperativas, para explicar la relación jurídica entre la Cooperativa y el socio. **La “masa en comunidad con gestión cooperativa”, conexa y coligada a la Cooperativa, da lugar, mediante su división, a la propiedad individual de cada socio sobre la vivienda correspondiente.** La existencia de dicha comunidad, que afecta esencialmente a la propiedad de lo aportado sobre las viviendas, constituye un aspecto más de la complejidad del supuesto analizado, que se añade a otros vistos, de organización, representación... Incluso podría admitirse como tal en algunos casos de **cesión de uso** y no de propiedad, en que la propiedad se mantiene en manos de los socios, o de la propia Cooperativa como persona jurídica.

IV. Fases de las Cooperativas de viviendas.

Fruto de la especial relación entre la Cooperativa de viviendas y el socio que recibe la propiedad de las mismas deben distinguirse, inherentes a ella, **diversos momentos o fases en la vida cooperativa, tanto en la relación interna entre la Cooperativa y el socio, individualmente o en comunidad, como en sus efectos frente a terceros.**

Debe hacerse referencia, en primer lugar, a una **fase precooperativa voluntaria**, la de **aspirante o socio expectante**. Esta figura interesa a los efectos de su condición, su

inclusión en el elenco o lista correspondiente, la asignación de un número de orden y su consideración en materia de transmisión de los derechos sobre la vivienda, ínter vivos o mortis causa, voluntaria u obligatoriamente, durante la construcción o después de la adjudicación de las viviendas. Además, es especialmente interesante calificar y resolver su situación de simple esperanza de hecho, expectativa de derecho, o interés legítimo respecto de la condición de socio.

La **inscripción como socio** abre el abanico de relaciones entre la Cooperativa y el socio, como **fase cooperativa inicial y esencial**; el **socio ingresa en la “masa en comunidad con gestión cooperativa”**, comunidad de edificación, con una cuota ideal. Su situación respecto del derecho a la vivienda concreta es de expectativa de derecho y con titularidad eventual; el socio inscrito tiene derecho a la reserva o concreción de la vivienda por división de la comunidad en la que ingresa.

La **reserva o individualización de la vivienda** responde a una fase interna de la comunidad, sin efectos frente a terceros. La individualización de la vivienda es el elemento subjetivo de la división de la comunidad en Propiedad Horizontal de hecho, y derecho si el edificio existe, ha sido transmitido, y está formado por las viviendas identificables. En el momento de reserva se produce la condición o eventualidad necesaria para que el derecho de cada socio se convierta en definitivo, basado en la división de la comunidad. Desde la reserva el socio tiene derecho a que se le adjudique la vivienda específica, como concreción de su derecho genérico a la vivienda, puesto que tiene título para ello, ya no eventual ni expectante como en el caso de mera inscripción. Quizá podría afirmarse que, en nuestro ordenamiento, la reserva, elemento difícil de distinguir de la propia adjudicación –que podría identificarse con la adjudicación formal o reconocimiento privado-, es suficiente para considerar que el **socio tiene ya derecho a la vivienda concreta que le será adjudicada**, aunque para ello es preciso que exista y haya sido entregada.

La **adjudicación** es el **reconocimiento por la Cooperativa de la propiedad del socio sobre la vivienda que, en escritura pública, junto a la entrega transfiere la propiedad de la vivienda a aquél**. La adjudicación exige como requisitos que se haya realizado la reserva o individualización, y que el edificio exista y haya sido transmitido. **Desde la adjudicación el socio tiene derecho a la propiedad de su vivienda**, propiedad existente y diferenciada respecto de los demás socios, **que será efectiva cuando se proceda a su entrega**.

La adjudicación de la vivienda precisa, como elementos necesarios, la reserva de la misma a favor de cada socio y la existencia y entrega del edificio. La reserva, atribuye al socio el derecho a la adjudicación en la que se incluye, como individualización de la cuota correspondiente en la división de la comunidad. La entrega del edificio supone la adquisición de su propiedad por los socios –copropietarios-, cuyo fundamento es el contrato de obra con el tercero. **La adjudicación es el reconocimiento del derecho individual de cada socio sobre la vivienda, que resulta tanto de la división de la copropiedad existente, como de la eficacia de la representación ejercida por la Cooperativa**. Es el fruto de una **autoconstrucción** no material, que da lugar a la **adquisición originaria del derecho de propiedad sobre cada uno de los pisos**. **Mediante la adjudicación se concreta la división de la comunidad**, que debe entenderse fundamento jurídico de la propiedad del socio sobre la vivienda determinada. **Para la adquisición de la condición de propietario es precisa la adjudicación y la**

entrega de la vivienda. En mi opinión, puede hablarse de **adjudicación** en varios sentidos: formal como reconocimiento privado de la Cooperativa respecto del socio (reserva); **en sentido estricto**, reconocimiento otorgado en escritura pública como traditio instrumental o ánimo unido a la entrega; como acto debido de la Cooperativa al socio –pudiendo llegar a entenderse como negocio jurídico- y, **en sentido amplio**, como acto o procedimiento por el cual el socio adquiere la propiedad de la vivienda cooperativa en su condición de representado y copropietario -a este último sentido amplio parecen referirse la Ley de Cooperativas estatal y las normas autonómicas, sin precisar otros-.

Sería deseable la distinción de las fases cooperativas analizadas por el legislador y un desarrollo doctrinal adecuado, especialmente desde el punto de vista del Derecho civil. No es preciso que el legislador estatal se ocupe de muchas de las cuestiones internas que afectan a la adquisición de la propiedad, porque es materia civil ya regulada. Sólo escuetamente deben permitirse ciertas menciones en las Leyes cooperativas, en algún caso como el aspirante, el socio y su inscripción, y la clarificación del significado de la adjudicación:

Así, como **propuesta de lege ferenda**, podría indicarse que: *“El socio puede acceder a la propiedad de la vivienda mediante la adjudicación, o bien disfrutar del uso de la misma a través de cualquier medio admitido en derecho”*.

Este esquema puede aplicarse también a los supuestos de **gestión y construcción propias**, en los que la Cooperativa asume dichas funciones sin acudir a terceros.

En los **casos de cesión de uso**, en función de quien sea propietario, los socios en conjunto o la Cooperativa, quizá alguna fase pueda subsumirse en otra y desaparecer (como la reserva), y el término adjudicación ser entendido como cesión de la titularidad del uso, pero la estructura básica se mantiene.

V. Tipos de cooperativas de viviendas

Como ya se habrá advertido, **los tipos de Cooperativa de viviendas en general pueden responder a varios supuestos**: acceso a la propiedad individual con disolución de la cooperativa en su caso, propiedad colectiva de todos los socios o de la Cooperativa con cesión del uso de la vivienda: bien alquiler simple, o alquiler-atribución, o bien cesión de usufructo o uso o habitación, cooperativa de crédito para la construcción, cooperativa de autoconstrucción o ayuda personal mutua con trabajadores de la construcción, cooperativa de rehabilitación de viviendas, y por último cooperativas de gestión de elementos y servicios comunes bien previa construcción o no.

Las primeras, de adjudicación en propiedad, han sido la fórmula utilizada en España de forma casi exclusiva, y en ellas cada socio accede a la propiedad de su vivienda, y la Cooperativa puede después disolverse o no, dedicándose a la gestión de las zonas comunes.

En el **ámbito europeo** las **opciones** que se ofrecen al socio cooperativo respecto del acceso al bien perseguido, la vivienda, son variadas¹, independientemente de que la más

¹ Suiza, régimen de alquiler o derecho de ocupación ilimitado y transmisible ; Alemania, Cooperativas generalmente de construcción, de distintas promociones, en propiedad individual (adquisición gradual de propiedad y desvinculación de cooperativa salvo que ésta se ocupe de servicios de gestión y mantenimiento) y propiedad colectiva con derecho de alquiler para el socio (socio participa en capital y

utilizada sea el acceso en propiedad. La adquisición de la propiedad de la vivienda utiliza la adjudicación como fase de la adquisición de la propiedad de la vivienda por el socio cooperativo, en su condición de auto-promotor. A los efectos de su proyección futura es más que probable la continuidad del supuesto, tal y como se ha venido desarrollando hasta ahora. Responde a un criterio socialmente extendido: la pretensión de adquirir la propiedad de un inmueble, como base de seguridad o estabilidad socio-económica. A ello se añaden las ventajas de construcción dentro del régimen cooperativo, la capacidad de decisión de sus miembros, el menor coste...

1. Evolución histórica de la legislación y normas vigentes.

Desde nuestra legislación sobre viviendas baratas iniciada en 1911 se han utilizado las fórmulas del acceso a la propiedad o el arrendamiento de las viviendas, o bien el acceso diferido a la propiedad a partir de éste

La situación puede esquematizarse de forma sencilla según se ceda la propiedad de la vivienda o el uso. La cesión puede realizarse respecto de la propiedad individual de la vivienda, o de propiedad colectiva. Las de uso y disfrute pueden ser de alquiler simple o alquiler atribución -combinan alquiler y propiedad individual posterior-.

Aunque la opción de adjudicación en propiedad es la más utilizada, la evolución económica y demográfica de nuestra sociedad hace necesario el desarrollo de la cesión del uso de las viviendas a los sujetos, procurando también servicios o instalaciones complementarias a los inmuebles.

Nuestra **legislación**, tanto **estatal** como **autonómica**, **permite** ambas hipótesis, tanto el **acceso a la propiedad como al uso de la vivienda**, en los términos del artículo 89.4² de la **Ley de Cooperativas estatal 27/1999 de 16 de julio: “La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios**

adquiere derecho al uso, uso al que se aplican normas de arrendamiento; si causa baja se devuelve participación y cooperativa busca otro socio en su lugar); Francia, propiedad individual con Cooperativa dedicada a la gestión, y propiedad cooperativa con alquiler a terceros no socios; Italia, Cooperativas con propiedad dividida o individual de cada socio y con propiedad indivisa que adoptan una fórmula de propiedad cooperativa próxima al alquiler (en general se ha construido más en régimen de propiedad individual); Portugal, Cooperativas con propiedad individual de socios que continúan con la gestión de zonas comunes, y de propiedad colectiva que conceden derecho de uso, pudiendo coexistir ambas fórmulas en la misma sociedad cooperativa. Las modalidades de cesión del uso son dos: atribución de un derecho de habitación mediante escritura pública o contrato de arrendamiento de vivienda. También interesa el caso inglés, con cooperativas de viviendas para financiación de éstas (ahorro y préstamo) y asociaciones de vivienda que intentan resolver el problema del alojamiento.

En Bélgica normalmente las Cooperativas promueven y administran viviendas en alquiler. En Austria también hay viviendas en alquiler y propiedad. En Dinamarca las Cooperativas ostentan la propiedad y el inquilino el derecho privilegiado de uso que se transmite con la participación de éste. En Grecia las Cooperativas de viviendas tienen escasa relevancia, al igual que en Luxemburgo. En Holanda la vivienda social de alquiler se articula a través de las asociaciones de vivienda social. En Irlanda las cooperativas participan en la construcción de vivienda social, y la mayor parte se realiza en régimen de alquiler aunque también hay en propiedad, no obstante también existen cooperativas de viviendas con ánimo de lucro. En Suecia existen cooperativas de viviendas que no se identifican con vivienda social, y actúan para el acceso a la propiedad.

² Sin modificación respecto de la LGC anterior 3/1987, art. 129.3 –introducido por primera vez en las normas cooperativas en el Reglamento de desarrollo de la Ley de 1978: RD 2710/1978 de 16 Nov., art. 105-.

mediante cualquier título admitido en Derecho” Se añade, en el segundo párrafo que: *“Cuando la Cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad”*. En términos similares se expresan **Asturias, Murcia, Madrid, Navarra, Cataluña, Baleares, Extremadura, Castilla-La Mancha, Aragón, La Rioja, País Vasco, Galicia y Castilla-León**³; mientras que **Andalucía y Valencia**⁴

³ Las últimas normas cooperativas mantienen la fórmula tradicional de las anteriores”. La Ley Asturiana 4/2010 de 29 de junio, más extensa, en su art. 153.3 expone: “3. Las viviendas y locales promovidos por la cooperativa podrán, mediante cualquier título admitido en derecho, ser adjudicadas en propiedad a los socios o cedidos a los mismos para su uso y disfrute por ellos o sus familiares, con parentesco de hasta tercer grado, ya sea de forma habitual, ya sea para descanso o vacaciones, ya sea como residencia de personas mayores o discapacitadas. Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto el uso o disfrute por los socios o sus familiares como los demás derechos y obligaciones de estos y de la cooperativa, pudiéndose prever la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida esta posibilidad. En el supuesto de viviendas de protección pública en la modalidad de alquiler con opción de compra, cuando la vivienda vaya a ser disfrutada por el familiar del socio, de acuerdo con lo establecido anteriormente, la cooperativa suscribirá el contrato de alquiler con opción de compra no con el socio sino con dicho familiar, que deberá reunir los requisitos exigidos en la legislación especial de viviendas protegidas.”. Así, la Ley 8/2006 de Cooperativas de Murcia de 16 de noviembre modificada en 2008, en su art. 112.3 se refiere a “La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho.” Cuando La Ley 4/1999 de 30-3 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid modificada en 2001, 2009 y 2012 en otras cuestiones, se refiere a la adjudicación de vivienda a personas físicas o entes públicos o institucionales para sus empleados, en el art. 114.3, mediante cualquier título admitido en derecho, destacando el uso habitual y permanente -en conexión con el supuesto de “aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles” (regulado por Ley 42/1998 de 15-12)-, ya sea para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o disminuidas; pudiendo cederse o permutarse el uso y disfrute con socios de otras cooperativas. Más escueta que la Ley estatal es la Ley Foral 12/1996 de 2 de julio de Cooperativas de Navarra al referirse a la adjudicación de la propiedad de las viviendas en el artículo 65.3, similar al 89 de la Ley General, con adjudicación o cesión de la propiedad o el uso, el uso y disfrute regulado en Estatutos, sin contemplar la posibilidad de cesión o permuta del uso y disfrute con los socios de otras cooperativas. Bastante parecida a la LC es la Ley 18/2002 de 5 de julio de Cooperativas de Cataluña, modificada en temas contables en 2011; el art. 107.3 de este texto dispone que la propiedad de las viviendas construidas en régimen de cooperativa puede adjudicarse mediante cualquier título admitido en Derecho, pudiendo adjudicarse “la plena propiedad o el pleno uso”, y en el régimen de uso y disfrute –106.3- “ya sean para uso habitual y permanente, ya sean para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o con disminución”. Muy similar el artículo 115.4 de la Ley 1/2003 de 20 de marzo de Cooperativas de Baleares (modificada puntualmente en otras cuestiones en 2005 y 2011). También prevé la opción estatutaria de cesión o permuta de uso con socios de otras Cooperativas. En iguales términos se pronuncia la Ley 2/1998 de 26 de marzo de Sociedades Cooperativas de Extremadura. En materia de adjudicación de las viviendas, el art. 134. 3 es idéntico al 89 de la LC, incluyendo la cesión o permuta con los socios de otras cooperativas. En el 134.1 incorpora la “cesión de uso y disfrute, ya sean para uso habitual y permanente, ya sean para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o con disminución”. Y de la misma forma la Ley 11/2010 de 4 de noviembre de Cooperativas de Castilla-La Mancha, art. 135.3. La Ley 9/1998 de 22 de diciembre de Cooperativas de Aragón modificada por Ley 4/2010 de 22 de junio, sin embargo, presenta diferencias respecto a la adjudicación en propiedad o uso “mediante cualquier título legal”, art. 84.5, así como la cesión o permuta con los socios de otras Cooperativas de viviendas que establezcan la misma modalidad. También similar a la LC es el art. 119.3 de la Ley 4/2001 de 2 de julio de Cooperativas de La Rioja.

Claramente se manifiesta la Ley 1/2000 de 29 de junio de Cooperativas del País Vasco (cuyos artículos no se vieron modificados respecto de la Ley anterior: 4/1993 de 24 de junio). La adjudicación de las

incluyen algún matiz diferente. Todavía no ha desarrollado su propia Ley de Cooperativas la **Comunidad Autónoma cántabra ni Canarias**). Aunque el legislador estatal y los autonómicos plantean una dicotomía legal entre propiedad privada y cesión del uso en general, sin preferencias respecto de ninguna fórmula, el sistema de cesión de uso más utilizado hasta ahora es el arrendamiento.

Desde el punto de vista práctico se añade a este esquema la importancia de **desarrollar nuevas fórmulas de convivencia**, que se impone en una **sociedad de integración pluricultural**. La necesidad de vivienda no escapa a esta realidad, y el sistema de propiedad exclusiva como única solución está agotado. Deben estudiarse **nuevos regímenes de cesión de uso de los inmuebles**: el **arrendamiento** mayoritariamente utilizado, y otros menos conocidos a partir de los **derechos reales de uso, habitación o usufructo**. Se trata de **ofrecer alternativas a los modelos ya desarrollados**, ya que éstos no son eficaces para dar respuesta a todas las necesidades sociales que van surgiendo.

Hay que abordar nuevas perspectivas de derechos vigentes, y encauzar necesidades de vivienda no resueltas, a partir de los Derechos Reales de usufructo, uso y habitación. A continuación se ofrece un esquema de estas opciones de cesión de uso y, además, se analizan supuestos, todavía escasos en número en la práctica, cuyo desarrollo puede ser interesante para el sector inmobiliario. Las hipótesis de cesión de uso pueden desarrollarse en base a estos derechos, logrando un vínculo más estable que el arrendamiento, y por ello más atractivo. Su aplicación no sólo depende del cambio de mentalidad de nuestra sociedad, sino de las nuevas necesidades sociales, económicas y demográficas que se nos imponen si queremos progresar.

viviendas, como servicio cooperativo prestado al socio, se produce por cualquier título admitido en Derecho, art. 114.3. El uso y disfrute puede cederse habitual o por temporadas. Las normas de cesión de uso y disfrute pueden venir establecidas por los Estatutos o por el Reglamento de cada promoción, que pueden prever la permuta del derecho con los socios de otras cooperativas. E idéntico a la redacción del primer párrafo del 89.4 de la LC es el art. 120 referido a viviendas de la Ley 5/1998 de 18 de diciembre de Cooperativas de Galicia, modificada por Ley 18/2008, con adjudicación en propiedad o cesión de uso, prevista en estatutos, sin referirse a las circunstancias de permuta o cesión de uso con socios de otras cooperativas.

Similar es el art. 118.4 de la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de Castilla y León: *“La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho... pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad”*.

⁴ La Ley 2/1999 de 31 de marzo de Sociedades Cooperativas andaluzas modificada por Ley 3/2002 de 16 de diciembre, en su artículo 133.3, en materia de viviendas, novedosamente, no habla de adjudicación sino de transmisión de la propiedad de las mismas, o de cesión de uso con *“retención de la propiedad por la Cooperativa mediante cualquier título admitido en derecho”*. Es la única norma autonómica que distingue el término: transmisión de la propiedad. También, en el 133.4 incluye la regulación estatutaria de la materia e introduce la posibilidad de cesión o permuta del uso y disfrute con socios de otras cooperativas.

Un poco más allá se sitúa la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, 8/2003 de 24 de marzo (modificada en cuestiones concretas no específicas de viviendas en 2003, 2004, 2007 y 2010). Con una redacción diferente del resto de normas cooperativas, afirma, en su artículo 91.2, que *“las viviendas serán adjudicadas en propiedad a cada socio en régimen de propiedad horizontal, o permanecerán en la propiedad de la Cooperativa que podrá cederlas a los socios en arrendamiento o por cualquier otro título permitido por el ordenamiento jurídico*. No se alude a la posibilidad de cesión o permuta del uso y disfrute.

2. Arrendamiento

El **arrendamiento** se estructura como contrato, en torno al **intercambio pactado de uso de un bien por precio cierto y determinado (en dinero o en especie)**. Se trasfiere el uso pero no el dominio, siempre a cambio de precio cierto.

El **arrendamiento de bienes inmuebles** puede serlo de naturaleza rústica o urbana, siendo éste último caso el utilizado en el supuesto de cesión de uso en régimen cooperativo.

Se trata de un contrato oneroso, de ejecución continuada y sucesiva, que concede un poder de naturaleza personal al arrendatario.

El **arrendador** requiere tener la disposición sobre el derecho de uso para poder cederlo. **Formalmente** se requiere por escrito, aunque el de inmuebles se incorpora a documento público, y puede inscribirse en el Registro de la propiedad para surtir efectos frente a terceros.

El **arrendatario** tiene derecho de uso de la cosa conforme a su destino, y viene obligado a su conservación, aunque las reparaciones son de cargo del arrendador.

En nuestro ordenamiento jurídico, el **régimen de arrendamientos urbanos** previsto en la LAU es de **carácter imperativo** y no puede ser modificado en perjuicio del arrendatario. La LAU regula especialmente las reglas de duración del arriendo y prórrogas, el pago de la renta y su actualización, el uso y conservación de la vivienda. Algunos arrendamientos de inmuebles urbanos no regidos por la LAU acuden a las escasas normas del CC.

Ventajas e inconvenientes del arrendamiento de vivienda

Es casi la única opción de cesión de uso desarrollada, aunque presenta ciertas desventajas. Los **inconvenientes** de la utilización del arrendamiento como fórmula de acceso al uso de la vivienda en régimen cooperativo son:

1. Desaparece el espíritu cooperativo. Pueden surgir conflictos entre la Cooperativa y el arrendatario ya que éste se siente al margen de la realidad cooperativa.
2. La Cooperativa y el socio cooperativo no tienen intereses antagónicos, no son absolutamente independientes como ocurre en el arrendamiento en cuanto contrato
3. La aplicación de disposiciones en materia de arrendamiento es imperativa en ciertas cuestiones relativas a plazo de duración, prórrogas, normas de protección del arrendatario, y la utilización de la vivienda cooperativa se produce por tiempo indefinido mientras el socio cumpla con los requisitos requeridos y las obligaciones exigidas. Ello se contradice con el supuesto cooperativo, ya que la Cooperativa no busca el interés especulativo del arrendador, por lo que no se deberían aplicar a este supuesto las reglas de protección del arrendatario
4. La posibilidad de venta de las viviendas a los socios queda en manos del organismo propietario de las mismas, y tiene un carácter excepcional. Los arrendatarios deben saber que, salvo situaciones excepcionales, los pagos que realizan responden a un

arrendamiento sin opción a propiedad futura. El arrendamiento con opción a compra es una posibilidad excepcional y no frecuente.

5. Los Estatutos de la Cooperativa deben restringir las circunstancias del arrendamiento: colectivo determinado, uso efectivo de la vivienda y reglas del mismo, imposibilidad de disponer a favor de terceros.

No obstante, por razones de desarrollo normativo y social el arrendamiento es la fórmula de cesión de uso más utilizada.

Supuestos prácticos de arrendamiento en Cooperativas de viviendas

El arrendamiento de viviendas en régimen cooperativo se suele utilizar en supuestos de colectivos con recursos económicos escasos, siendo las autoridades municipales, autonómicas o nacionales quienes intervienen en la construcción y aportan los recursos, reservándose facultades sobre el control de las viviendas o de la elección de los socios. En nuestro ordenamiento jurídico las fórmulas de cesión del uso de las viviendas cooperativas responden mayoritariamente a modelos residenciales de arrendamiento para **jóvenes**⁵, o de propiedad colectiva para **mayores**⁶.

3. Uso y habitación

Tanto el **uso** como la **habitación** pueden constituirse mediante negocio jurídico unilateral o bilateral, inter vivos o mortis causa, a título gratuito o bien oneroso, a favor de una o varias personas, físicas o jurídicas (en la habitación, sólo si su destino final es a favor de personas físicas). La **constitución** es voluntaria –hay casos excepcionales de constitución legal-, a través de acto expreso más o menos solemne. Son derechos en general intransmisibles, que precisan el ejercicio personal del mismo, y no son susceptibles de arrendamiento, traspaso ni gravamen (hipoteca). Son además indivisibles, pudiendo coexistir varios derechos sobre la misma cosa si su uso lo permite. **Se rigen por** el título constitutivo, y en lo no previsto se acudirá a las reglas específicas del derecho del CC. La inscripción en el Registro de la propiedad es facultativa. Son derechos con objeto determinado respecto de la cosa, pero variable en cuanto a la cantidad, según lo necesario para la persona y su familia, pudiendo

⁵ Para jóvenes las opciones han sido: 1. apartamentos colectivos 2. viviendas de alquiler mediante cooperativas de inversionistas que alquilan las viviendas durante un período de tiempo a precio protegido (COOP. SATSE PAVONES –VPO-, COOP. SABATINI; COOP PROFIL); o mediante cooperativas de acceso diferido a la propiedad tras un período de alquiler (COOP. FLOR DE AZAHAR –VPO-). En el supuesto de PROFIL los socios e inversores son los padres, las viviendas son propiedad de la cooperativa durante la vida del préstamo hipotecario, y los socios presentan a uno o más arrendatarios según su participación y garantizan el pago del alquiler (alquiler establecido por la Administración y suficiente para el pago de préstamo, mantenimiento del inmueble, gestión de la cooperativa y los alquileres): Este régimen también beneficia a otros colectivos como discapacitados e inmigrantes.

⁶ Para mayores: Por una parte conjunto residencial de propiedad privada del apartamento y propiedad colectiva de los espacios y servicios comunes. Existiendo cooperativas integrales de consumo y viviendas para mayores como JUBILAND.

beneficiarse el usuario y el habitacionista de las servidumbres e incluso accesiones aunque no sean suyas. En cuanto al contenido, derechos y obligaciones, y a la extinción del derecho se aplican las reglas del usufructo.

El derecho de uso es un derecho real en cosa ajena concedido de forma personal al usuario para obtener todos los servicios o frutos que pueda aprovechar. En el uso hay derecho de uso y frutos y, a diferencia del usufructo, la percepción de frutos viene determinada por el usuario y su familia, que marcan la extensión del derecho. El uso permite utilizar la cosa totalmente, igual que en el usufructo; difiere de éste en los frutos. El usuario adquiere la propiedad de los frutos, y si fallece antes de su consumo sus herederos pueden consumirlos. Su constitución es voluntaria o por prescripción, y el contenido de uso y frutos viene determinado por lo que pueda consumir el usuario (a diferencia del usufructo el uso es menos extenso), siendo un derecho de carácter personal e intransmisible, cuya su extinción se produce por las causas del usufructo, en lo que su aplicación sea posible. Su objeto puede afectar a bienes muebles o inmuebles. **El uso de una vivienda** permitiría utilizarla **para habitarla o para otra finalidad**, por lo que no parece que el uso sea una opción recomendable para los supuestos de hecho que pretenden aportar soluciones de vivienda en casos particulares, especialmente en tanto en cuanto el derecho de habitación es más específico para estos supuestos.

El derecho de habitación es un derecho real en cosa ajena con finalidad exclusiva de alojamiento, con las mismas obligaciones y limitaciones que el usuario, o derecho de uso sin percepción de frutos, aplicado a la vivienda. Requiere un acto expreso, más o menos solemne, que ha de probarse por quien lo alegue. **La finalidad de habitación respecto de la vivienda consiste en morar en ella, no obtener los frutos.** La habitación, a diferencia del uso, es singular y **autoriza a ocupar las piezas necesarias, y no toda la casa como el uso. El objeto es la casa y el destino el alojamiento, excluyéndose el pago de una renta.** Pudiera ser alojamiento como vivienda habitual o segunda residencia, pero **siempre alojamiento** en principio, salvo que en el título constitutivo se haya fijado otro destino. Son **características** del mismo la temporalidad, gratuidad e intransmisibilidad. La naturaleza del derecho de habitación fue discutida en el Derecho Romano, llegando a admitir el arrendamiento del mismo, pero no la cesión a título gratuito. El Código francés suprimió el arrendamiento y la cesión del derecho, inspirando el nuestro que declara la intransmisibilidad del mismo, expresamente referida a la facultad de arrendamiento y traspaso. La jurisprudencia ha matizado respecto del derecho de habitación: es temporal, en cosa ajena, no cabe pago de alquiler ni transmisión del derecho a un tercero, y la constitución debe realizarse por acto expreso más o menos solemne (que no sea precario), requiriendo su prueba al que lo alega. **En la habitación en principio no se paga renta, ya que en caso contrario podría tratarse de un fraude de ley respecto de la legislación de arrendamientos.** El supuesto cooperativo tiene más encaje en este Derecho, que en el usufructo o en el uso.

El **uso** y la **habitación** difieren de otros derechos como el arrendamiento, los alimentos, las situaciones de precario y los préstamos de uso. La doctrina advierte de caracteres esenciales de la habitación frente al **arrendamiento**: la protección más enérgica como derecho real, la estabilidad que no depende de contraprestaciones y la temporalidad. En caso de los **alimentos**, la diferencia más importante es que la habitación no requiere un estado de indigencia ni una necesidad familiar como base de

su constitución. También debe distinguirse del **precario**, posesión tolerada que no constituye un derecho real, así como del **comodato**, préstamo gratuito de uso que atribuye un derecho personal y no real.

La hipótesis de aplicación del derecho de habitación a la cooperativa de viviendas plantea alguna cuestión que debe exponerse:

1. Con relación a la normativa aplicable, la remisión a las normas del título constitutivo en primer lugar, debe ir seguida de las normas legales específicas sobre cooperativas, dejando en tercer puesto las reglas del CC específicas del derecho de uso y habitación; y por último las reglas del usufructo del CC.
2. En el supuesto cooperativo la constitución del derecho de habitación sería exclusivamente onerosa, e inter vivos, sin que podamos incorporar otros supuestos de constitución gratuita, ni mortis causa, ni a través de la usucapión.
3. Tanto el derecho de habitación como el de uso son inscribibles en el Registro de la propiedad, como declara específicamente el art. 2.2 de la LH, lo que da un “plus” de publicidad y rigor a la cesión del uso de la vivienda cooperativa.
4. Con relación a los sujetos, la normativa cooperativa abre la puerta a personas físicas o jurídicas como socios de la cooperativa. Observamos que la normativa del derecho de habitación es más restrictiva con el concepto de habitacionista, respecto del que hay duda que pueda ser persona jurídica.
5. El uso y la habitación son derechos estrictamente personales, en los que no cabe arrendamiento ni traspaso a otro (525 CC), ni su hipoteca (108 LH). La intransmisibilidad es clara en el supuesto de cooperativas de viviendas, que restringen su cesión a la condición de socio. Pero, respecto de la prohibición de hipotecar el derecho, ¿Cómo conjugamos dicha prohibición con las hipotecas que el socio requiere para el pago de su derecho sobre la vivienda, en caso de no disponer de dinero suficiente?, salvo que entendamos que la hipoteca es general de todo el inmueble en global. Debe considerarse positivo y favorable el hecho de que el derecho de habitación sea también inembargable en los casos de adquisición gratuita del mismo, pero no en los supuestos onerosos. Respecto a la indivisibilidad, mientras el uso sobre la vivienda es indivisible, aunque pueden coexistir varios derechos de uso sobre la misma cosa; el derecho de habitación depende de la disponibilidad de piezas susceptibles de ocupación. Entendemos que en el supuesto cooperativo el derecho de habitación de cada socio sería indivisible.
6. La variabilidad del objeto del derecho de habitación en cuanto a la cantidad por cambios en la familia, es difícil de aplicar en el supuesto cooperativo; a la cooperativa no le resulta fácil estar pendiente de la situación particular de cada socio.
7. Contenido y derechos y obligaciones de los sujetos. El cooperativista titular del derecho de habitación utilizaría el inmueble para habitarlo, alojarse, sin otra posibilidad. Se le conceden facultades de goce, careciendo de poder de disposición, y en principio no pagaría renta. Antes del ejercicio del derecho, y respecto de las obligaciones de inventario y fianza, su exigencia en el derecho de habitación puede suponer un coste extra al cooperativista. En el desarrollo del derecho le sería exigible al socio la custodia diligente, comunicando

posibles lesiones de terceros. Asimismo, es importante acudir al régimen de administración y gastos propio de la Cooperativa, y evitar el recurso al art. 527 del CC. En todo caso, en el supuesto de ocupación total de la casa, el habitacionista está obligado a abonar los gastos ordinarios de conservación, de obtención de frutos naturales y las contribuciones igual que el usufructuario; y si se trata de una ocupación parcial se le exime de gastos si el propietario puede abonarlos con lo que obtenga del disfrute, pero si éstos no son bastantes requiere la participación en lo que falte del habitacionista. El sistema de administración de la Cooperativa de viviendas en régimen de habitación debería resolver lo relativo a las mejoras, el cuidado de las cosas, la prohibición de alteraciones de forma y sustancia, y la obligación de notificación al propietario de actos lesivos de terceros. En el momento de devolución y entrega del inmueble y sus accesorios hay obligación del habitacionista de resarcimiento de daños por negligencia.

8. El derecho de habitación sobre la vivienda se extinguirá generalmente por muerte –debería valorarse la continuidad con la familia del titular, en casos excepcionales, si el familiar cumple con los requisitos para ser socio-, ya que son derechos otorgados con carácter vitalicio. También se extinguiría por fin del plazo previsto o cumplimiento de condición resolutoria, reunión con la nuda propiedad (no sería aplicable), y renuncia –que sería equiparable a la baja, pérdida total de la cosa, resolución del derecho del constituyente o prescripción-. A ellas se añade, expresamente, el abuso de la cosa y de la habitación, que favorece una conducta de respeto adecuada en el cooperativista habitacionista. Entendemos que en el supuesto cooperativo se aplicaría de forma más estricta la inhabilidad de la casa para el supuesto de la habitación.

A. Supuesto práctico de cesión de uso de vivienda coooperativa

Aunque el arrendamiento tradicional es la fórmula jurídica hasta ahora más utilizada para la cesión del uso de la vivienda, se están poniendo en marcha en nuestro país posibilidades desarrolladas en otros países de nuestro entorno. Así, la más novedosa es el proyecto de aplicación del **modelo ANDEL** en Cataluña. Se trata de un modelo de **Cooperativa de cesión de uso de la vivienda** utilizado en otros países como Dinamarca⁷, Noruega, Suecia.

Ciñéndonos a la **perspectiva jurídica**, las características del modelo son las siguientes:

Se adopta la fórmula de **Cooperativa de viviendas** como persona jurídico-privada **sin ánimo de lucro, ni interés especulativo**, para la cesión de uso de las viviendas de las que la Cooperativa **conserva la titularidad, la propiedad común para sus socios**. La Cooperativa debe mantener el régimen de uso, y tiene prohibido transformarlo en una

⁷ La primera cooperativa se creó en Dinamarca en 1866, aunque el primer tipo ANDEL de viviendas se desarrolla en 1911. Resumen del modelo en TURMO, R: “*Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*”. Finestra oberta, 39, febrero 2004, pág. 14 y ss. Modelo de cesión de uso de la vivienda previa entrada, con fin de evitar la especulación. En la actualidad, cifras de 2004, en Dinamarca hay 125.000 viviendas en régimen ANDEL.

propiedad tradicional. La Cooperativa se mantiene en el tiempo, su duración es indefinida, como titular de los inmuebles, y cumple las funciones de administración y conservación del mismo, basándose en la autogestión. El mantenimiento de los elementos comunes corresponde a la Cooperativa. Se mantiene la democracia y participación de los socios en la Cooperativa como principio prioritario, ya que son miembros de los órganos de decisión. Se articulan las relaciones entorno a los estatutos de la Cooperativa que recogen normas de funcionamiento, órganos y procedimientos de decisión. Se reducen costes y se pueden aplicar criterios de sostenibilidad en la construcción y conservación de los inmuebles. También se prevé un reglamento interno con normas de funcionamiento, mantenimiento...

El modelo puede limitarse a **una única promoción por Cooperativa o a Cooperativas con varias fases.**

La iniciativa puede ser pública, cediendo suelo incluso en régimen de superficie, o privada. De hecho los poderes públicos se benefician de esta fórmula, ya que les ayuda a reducir recursos destinados a ayudas sociales teniendo en cuenta que colectivos, que no pueden económicamente acceder a la fórmula de propiedad, acceden al sistema de cesión de uso. No obstante en ocasiones otorgan subvenciones (llegando al 80%) y otras veces ayudas (10%). Hablamos tanto de construcciones nuevas como de rehabilitación de edificios.

Se dice que es una **fórmula híbrida entre alquiler y propiedad**, dada la disponibilidad indefinida del socio sobre **el uso de su vivienda**, a cambio de **un depósito inicial y una renta mensual** que desciende progresivamente en el tiempo a medida que se amortiza el inmueble (destinado a la devolución de la deuda de la construcción o rehabilitación del inmueble y al mantenimiento y gastos comunes del edificio). La entrada o depósito puede ser elevada, con lo que la renta mensual será más baja, o al contrario. En general la proporción es 20% entrada, 80% el resto financiado con un crédito. La renta mensual guarda relación con el tipo de vivienda, superficie... **Los titulares del derecho de uso también se obligan de forma personal y solidaria mediante una deuda hipotecaria**, que junto con la entrada o depósito complementa la financiación del mismo. Los gastos de la vivienda Andel se establecen en función de su superficie, localización.... Dichos gastos son menores que los de notaría, registro... de las Cooperativas de viviendas en propiedad en nuestro país. Suele ocurrir que parte de la entrada es abonada y otra parte (60%) requiere el aval de la Cooperativa durante 15 años, o antes si se transmite el derecho de uso de la vivienda. Es cierto que la renta mensual por el uso hace difícil considerar el modelo como un supuesto de derecho real limitado de uso o habitación, y distinguirlo de un arrendamiento; ya que no podemos en ningún caso admitir el fraude de ley para evitar la aplicación de las normas de arrendamientos urbanos. Por ello, para aplicarlo en nuestro ordenamiento quizá sea deseable orientar el uso de la vivienda cooperativa en la dirección de los derechos reales limitados, y prescindir de las rentas mensuales.

El socio ostenta un **derecho de uso indefinido a su vivienda**, que además **puede transmitir tanto inter vivos** (compraventa o intercambio entre socios por cambio en las necesidades de cada uno) **como mortis causa**. El socio es titular del derecho de uso, no propietario individual de la vivienda. En caso de venta o intercambio recupera su entrada o depósito inicial. En caso de deudas del socio no cabe el embargo de la vivienda en uso, sobre la que no tiene propiedad, si bien puede reclamarse la baja

en su caso y la recuperación de la entrada o depósito inicial. Sólo se admite, si la Cooperativa lo acepta, que la vivienda garantice el crédito para el pago de la misma. La venta del derecho de uso requiere proporcionar al comprador una copia de los estatutos de la asociación, el último balance y el precio de la vivienda (especificando incrementos si los hay por muebles o mejoras). El comprador debe ser reconocido por la junta directiva de la Cooperativa. También se establece **un sistema de listas de espera**, con prioridad de que los más antiguos accedan a una vivienda en caso de venta del derecho de uso. La perversión y el problema del sistema es la práctica, utilizada en los últimos años, de transmisión de derechos por precios encubiertos superiores a los comunicados a la Junta Directiva. El intento de control de esta situación pretendía una modificación legal en el sentido de limitar la transmisión de un particular a otro excepto en tres casos: ascendientes o descendientes, hermano o hermana o cónyuge del vendedor, o bien otra familia de la cooperativa ANDEL que precisara un intercambio. El sistema de listas de espera se articula entorno a dos listas, la primera interna entre los propios miembros del ANDEL, y la segunda de terceros. En nuestro ordenamiento parece que deberían mantenerse las restricciones de niveles máximos de renta y no ser propietario de otra vivienda en el mismo municipio para ingresar en las listas de espera, y así evitar la especulación.

Con relación a las **reformas de la vivienda** hay obligación de comunicarlás a la Junta Directiva, y tanto éstas como los desperfectos pueden repercutirse sobre el precio de la vivienda en caso de venta del derecho de uso. En caso de venta se prevé un período de reclamación de desperfectos para el comprador. Tiene 14 días desde la compra para constatar su existencia, y la responsabilidad del vendedor acaba 6 meses tras la venta. Se permite la reclamación, tanto contra el vendedor como contra la Cooperativa ANDEL según el origen del desperfecto. El aumento del valor de las viviendas revierte siempre en la Cooperativa ANDEL. El modelo ANDEL permite que un miembro alquile una vivienda a un tercero durante períodos cortos que no superan el año y por motivos concretos, con obligación de comunicarlo a la Cooperativa. En nuestro ordenamiento la LAU permite la prórroga de los arrendamientos sujeta a normas imperativas. Debemos hacer hincapié en la dificultad de conjugar esta característica del modelo con el régimen jurídico del derecho de uso, que impide la transmisión del mismo. En otro caso, si lo planteamos por la vía de los derechos de crédito, también hay que destacar las dificultades de compatibilidad de este supuesto con las normas civiles de arrendamientos, aparentemente incompatibles.

También se plantean problemas de compatibilidad con la legislación cooperativa con relación a los socios, ya que nuestras normas admiten las personas jurídicas y físicas y el modelo Andel se estructura con relación a personas físicas, cuya cualidad de socio no puede ser compartida. Como ventaja destacable el modelo favorece la movilidad de los sujetos, caben los intercambios y existe un sistema de listas de espera.

Con relación a la legislación cooperativa, tanto la Ley estatal como las normas autonómicas aceptan como válida la cesión de uso de la vivienda a través de cualquier fórmula admitida en Derecho, aunque por razones sociológicas y de mentalidad esta fórmula no ha sido desarrollada todavía. La práctica cooperativa se ha centrado en el acceso a la propiedad de la vivienda, y no en la cesión de uso de la misma.

B. Supuesto práctico de derecho de habitación en vivienda cooperativa.

El derecho de habitación, anteriormente en cierto desuso, ha cobrado nueva vigencia en supuestos relacionados con **discapacitados**, al punto de la reforma del art. 822 del CC, así como en otros **supuestos de personas mayores autónomas**, en que favorece una fórmula habitacional más económica que el régimen de propiedad, pero no por ello menos interesante, especialmente por lo que se refiere a los usos de anejos con servicios acorde con sus necesidades. Nos referimos, por ejemplo, al supuesto de la Sociedad pública de vivienda de Irún (IRUNVI) que ofrece apartamentos en régimen de habitación, que se adquieren mediante precio, con derecho de ocupación vitalicio, para domicilio habitual o permanente, sin posibilidad de transmisión por ninguna clase de título, que se extingue por fallecimiento o renuncia del titular.

4. Usufructo

Con la constitución del derecho real de usufructo sobre una **vivienda se cede el uso y disfrute de la misma**, mediante un Derecho real limitado, personal e intransmisible, cuyo origen procede de un negocio jurídico que recoge la voluntad de las partes inter vivos, o a través de una disposición de última voluntad, o de la Ley. En el usufructo, **el nudo propietario simplemente soporta el uso y goce de la cosa por tiempo cierto o no** (vitalicio). Como **derecho real**, se beneficia de la protección y respeto erga omnes, en cosa ajena, temporal, transmisible, y limitado a conservar la forma y sustancia de la cosa. El usufructo se **constituye a favor de personas físicas o jurídicas** (en este caso con una duración máxima limitada de 30 años). El **objeto** sólo se altera por enajenación, expropiación o destrucción, sin depender de las necesidades reales del usufructuario. El **contenido** se articula entorno a las facultades de uso y disfrute y todo lo necesario para su ejercicio según la voluntad privada manifestada en su constitución, siempre sujeta a los límites legales del CC.

El usufructo de la vivienda cooperativa plantea algunas cuestiones que interesa resaltar:

1. Circunscribe la relación entre el socio y la cooperativa respecto de la vivienda en el marco del derecho real, y no de un contrato.
2. El usufructo es un derecho real en cosa ajena con sujetos en posiciones jurídicas diferentes. En el supuesto cooperativo, los socios forman parte de la Cooperativa y no son absolutamente ajenos a ella. Entiendo que ello puede salvarse, ya que la personalidad jurídica logra la ajenidad absoluta. Los socios usufructuarios pueden ser personas físicas o jurídicas. En el caso de las personas jurídicas se plantea el problema de la aplicación de la regla específica de un tiempo máximo de duración del usufructo para ellas, del art. 515 del CC (30 años). Este límite temporal puede plantear problemas en el supuesto cooperativo, ya que no parece lógico que personas jurídicas que aportan su participación para la vivienda dejen de ser socios por el mero transcurso del tiempo y pierdan la inversión realizada.
3. El supuesto cooperativo sería un usufructo voluntario, descartando en principio la constitución legal del mismo, así como otras formas de constitución como las disposiciones de última voluntad.

4. Con relación a la constitución del usufructo, el usufructo del socio cooperativo sobre la vivienda o apartamento sería un usufructo constituido por voluntad de los particulares, inter vivos, a título oneroso. Podríamos entender que está sometido a una condición resolutoria tácita negativa: que el socio deje de serlo, en relación con su pertenencia efectiva a la Cooperativa. La constitución del usufructo se produciría en el momento de ingreso como socio, al adherirse a la Cooperativa, obteniendo el uso y disfrute del inmueble mientras que la propiedad permanece en manos de la Cooperativa.
5. La Cooperativa ostenta derechos y obligaciones respecto de la vivienda, en su condición de persona jurídica con facultades de administración sobre su patrimonio, y su condición de nudo propietario.
6. La relación de la Cooperativa y el socio se mantiene en el tiempo, entendemos que con carácter vitalicio, ya que la obligación de ceder el uso de la vivienda es continuada mientras no se extinga la relación básica. El usufructo puede ser por tiempo cierto o no (vitalicio), es personal y transmisible; la Ley no quiere la vinculación indefinida en los derechos reales en cosa ajena. En las cooperativas el derecho del socio al uso de la vivienda es personal, pero con relación a la duración y transmisión queda sujeto a las reglas cooperativas, y así el socio no puede transmitir su derecho sobre la vivienda a cualquiera, aunque el derecho de usufructo lo permita en general. Además, la condición de socio cooperativo requiere el cumplimiento de los requisitos para serlo. Entendemos que el usufructo de la vivienda cooperativa sería vitalicio. Se extingue por: muerte del socio, cumplimiento de la condición resolutoria (dejar de ser socio), pérdida de la cosa, resolución del derecho, o por prescripción (las normas cooperativas exigen que el socio habite la vivienda). Ahora bien, si fallece el socio: ¿finaliza el usufructo por consolidación, constituyéndose un nuevo derecho a favor de otro socio?, o bien, ¿el que fallece transmite su derecho?; en este último caso, de transmisión a otro, la duda es la aplicación del límite del 781 del CC (personas vivas o un máximo de dos llamamientos). La regla del 781 del CC está pensando en llamamientos a varias personas vivas, y no parece aplicable al supuesto de socio cooperativo, que fallece y en cuyo lugar se sitúa otro socio, que son dos usufructos distintos. Tampoco parece aceptable entender que se produce la transmisión del usufructo de un socio a otro. El usufructo del nuevo socio sería un nuevo derecho que se concede al socio de la Cooperativa de viviendas; son, por tanto, usufructos distintos sobre la misma cosa. En cualquier caso, hay que destacar que la regla de temporalidad del usufructo choca con el régimen de una cooperativa de mayores en que las viviendas o apartamentos se mantengan en usufructo permanentemente con uno u otro socio. Con relación a la cesión del derecho de usufructo, las reglas Cooperativas modulan las especialidades de la transmisibilidad de la vivienda, y en ningún caso permiten la hipotecabilidad de la participación del socio, y establecen especialidades respecto de la posibilidad de que el socio cooperativo transmita su derecho como facultad restringida en ciertos supuestos.
7. El objeto del usufructo es la vivienda o apartamento asignado a cada socio. Ahora bien, y con relación al usufructo de la vivienda Cooperativa, hasta que punto es posible la alteración de la vivienda asignada sin alteración del derecho real, alteración material por nuevas circunstancias imprevistas: alteración del estado de salud, cambios familiares..., o que cambie el objeto cuando un bien gravado es enajenado, expropiado, destruido..., y sea sustituido por otra vivienda

- o apartamento. En todo caso, el usufructuario de la vivienda cooperativa estaría como tal limitado a conservar la forma y sustancia del inmueble.
8. Respecto del contenido del usufructo y las facultades de uso y disfrute de la vivienda cooperativa, el uso no plantea problemas, no así el disfrute, que puede suponer la transmisión de facultades a un tercero. Así, mientras el usufructuario puede aprovechar por sí la cosa o disponer de su derecho, ello no parece compatible con el caso cooperativo. La normativa cooperativa es clara e impide un destino diferente del previsto: uso del socio que habita la vivienda. No es posible el arrendamiento de la vivienda o la enajenación del derecho sobre ella a un tercero; no se permite que el socio, sin cumplir los requisitos legales, transmita su derecho a otro sujeto. Asimismo, con relación a las obligaciones de contribución a gastos, son las reglas de administración de la persona jurídica las que deben fijar el régimen para cubrir los desperfectos ordinarios, no extraordinarios, provocados por el uso de las cosas, para permitir que se puedan hacer mejoras útiles sin alterar la vivienda, y sin derecho a indemnización, pudiendo retirarlas después. En este ámbito, según las reglas del usufructo, el socio usufructuario abonaría los gastos necesarios, pero éstos son susceptibles de recuperación; los desperfectos debe abonarlos o compensarlos con las mejoras; y son de su cuenta los gravámenes o cargas durante la duración del usufructo.
 9. Respecto de la cooperativa como nudo propietario: Tiene facultades de alteración jurídica (enajenación, gravamen), y de alteración de hecho, todas ellas limitadas a no alterar la forma o sustancia ni perjudicar al usufructuario. Son de su cuenta los desperfectos extraordinarios, las contribuciones sobre el capital: impuestos, inversiones, construcciones). Sin embargo, el nudo propietario tiene la seguridad de que su propiedad será plena en el futuro, lo que no coincide con la idea de una cooperativa de viviendas en régimen de usufructo.

Supuesto práctico de derecho de usufructo de vivienda cooperativa

En la práctica⁸, existe un supuesto nacido como nueva posibilidad de cooperación con un régimen de cesión del uso de la vivienda en base a un Derecho Real de usufructo. Realmente de los tres supuestos de Derechos Reales limitados: uso, habitación y usufructo es el único que se mantiene en el tiempo. La base legal del mismo, posterior a su creación de hecho, se encuentra en el art. 128 de la Ley de Cooperativas andaluza, que contempla las cooperativas de interés social, sin ánimo de lucro y destinadas a la promoción y plena integración social dentro de las de trabajo asociado. La **COOPERATIVA SANTA CLARA** es una **Cooperativa integral**, no sólo de viviendas, con una finalidad más amplia, residencia y atención a jubilados. Cada cooperativista ha pagado una cantidad por el **derecho al uso y disfrute de un apartamento**, y cuando se traslada a éste abona unos gastos de comunidad para tener acceso a todos los servicios comunitarios (de estancia, ocupacionales, hostelería, médicos, sociales). La gestión corresponde al Consejo Rector de la Cooperativa. Se combinan la **prestación de residencia, con uso y disfrute de apartamentos, con las**

⁸ Se trata de la Cooperativa Residencia Santa Clara, que está funcionando en Málaga, formada por jubilados y prejubilados, constituida con la finalidad de disponer de apartamentos para éstos junto con interesantes actividades de ocio y servicios comunes: hostelería, talleres, salón, baile... La información sobre el tema se publicó en el diario “El Mundo” el 10-6-01, y ha sido facilitada amablemente por la directora de la Residencia, D^a. Aurora Moreno. Es de esperar que surjan iniciativas similares o en otra línea de necesidad, combinando la prestación de vivienda con otras sociales de integración.

sociales y médicas necesarias para el colectivo que se trata, jubilados. La titularidad de los apartamentos es hereditaria para hijos u otros parientes cumpliendo los requisitos de edad fijados. **El propietario no es titular directo de las instalaciones sino de los títulos que dan derecho al uso y disfrute de las mismas**, quedando descartadas figuras como el alquiler o la cesión a terceros. La cooperativa de interés social⁹ es una vía de aunar intereses y proporcionar vivienda y bienes y servicios complementarios.

En todo nuestro territorio es posible desarrollar algún tipo de iniciativa como las anteriores; legalmente¹⁰ hay cobertura para ello. La cesión de uso de inmuebles puede utilizar el esquema jurídico de las cooperativas de iniciativa social, pero cualquier clase de Cooperativa podría manejar el mismo esquema de atribución del uso de la vivienda, sin ceñirse necesariamente a la “iniciativa social”, ya que se concedería a los socios mayor libertad (en las cooperativas de iniciativa social la Administración obliga a incluir un % de socios designados por ella entre colectivos desfavorecidos para otorgarle tal condición).

La cesión del uso de inmuebles cooperativos, con destino vivienda, a través del Derecho Real limitado de usufructo tiene las ventajas siguientes:

⁹ En el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid se prevé también un tratamiento especial para las Cooperativas de viviendas de integración social (VIS), para ciertos colectivos desfavorecidos y también junto al de jóvenes y mayores (JYM): Las de integración social (préstamo subsidiado del 50 y subvención del restante 50 –art. 121 de la Ley de Cooperativas Madrileña) se han destinado en algunos casos a minusválidos psíquicos y físicos, a enfermos terminales de sida, a personas mayores con escasos recursos o a realojos de personas procedentes de desahucios. No obstante cualquier colectivo con necesidades de integración social podría acceder a ellas, y con fundamento legal en cualquier norma cooperativa estatal u autonómica.

¹⁰ La LCestatal propone las cooperativas integrales y las de iniciativa social como tipos aplicables a todas las clases de Cooperativas: art. 105 y 106.

La LC valenciana, bastante restringida, en el art. 98, regula las Cooperativa de integración social para disminuidos o colectivos con dificultades de integración social permitiendo la opción de forma de trabajo asociado o de consumo en cada caso según la finalidad cooperativa. En esta línea, el art. 74 de la LC de Navarra, regulando las de iniciativa social, que pueden adoptar cualquier clase. También distingue la forma de trabajo asociado o consumo para las de bienestar social la LC de Extremadura: art. 153 a 156. También el art. 112 de la LC de la Rioja se refiere a las de iniciativa social dentro de las de trabajo asociado para la prestación de servicios sociales a ciertos colectivos, entre otros los mayores, y el 129 a las de integración social como de consumo. En el mismo sentido el art. 148 y 149 de la LC de Castilla-La Mancha. Distinguiendo también las de iniciativa de las de inserción social los art. 138 y 139 de la LC de Baleares.

La LC de Castilla-León se refiere a las cooperativas de iniciativa social en el art. 98.2, aplicables a cualquier clase de cooperativa, como las de viviendas reguladas en el art. 124.

La LC de Galicia destina el art. 125 para las de integración social y el 126 para las de servicios sociales.

Por otra parte, la LC del País Vasco entiende las de integración social como clase independiente pero sólo se acepta su creación para disminuidos físicos o psíquicos: art. 127.

La LC de Cataluña permite las cooperativas de iniciativa social en el art. 128 para ciertos colectivos o necesidades no cubiertas suficientemente por el mercado.

La LC de Aragón estima posibles las Cooperativas de iniciativa social dentro de las de trabajo asociado: art. 77 y las de servicios sociales dentro de las de consumo: art. 83. La LC de Madrid incluye las de iniciativa social dentro de las de trabajo asociado: art. 107 y las de integración social como especiales: art. 121. La Ley 8/2006 de 16-11 de cooperativas de Murcia, propone en los art. 129 y ss las cooperativas de iniciativa social. La Ley 4/2010 de 29-6 de Cooperativas de Asturias, en sus art. 183 y 184 regula tanto las cooperativas de iniciativa social como de interés social.

1. Desarrolla plenamente los principios cooperativos.
2. Evita la especulación del acceso a la propiedad individual de la vivienda.
3. Favorece la continuidad y estabilidad de la Cooperativa y la posibilidad de que el número de asociados crezca, y que los servicios y actividades ofrecidos aumenten en calidad y cantidad.
4. Se evita desvirtuar el sistema cooperativo, como así ocurre en el caso de utilizar el arrendamiento de la vivienda como fórmula de cesión de uso de la vivienda.
5. Las condiciones personales y familiares de los asociados se tienen en cuenta para facilitar el acceso a la vivienda, lográndose unas prestaciones más personalizadas.
6. La ventaja principal de esta fórmula consiste en la cesión del uso y disfrute de la vivienda mediante un vínculo más fuerte, al tratarse de un Derecho Real y no personal, con eficacia de protección y respeto erga omnes. Es ventajoso que los socios gocen de un Derecho Real sobre la vivienda o apartamento, ello favorece la creación de Cooperativas estables.

Es cierto que esta fórmula presenta también ciertos **inconvenientes prácticos**: problemas de incremento de los servicios, o del número de asociados, o dificultad de responder a los cambios en las necesidades de éstos: personales, familiares, de salud.

La hipótesis que resulta de admitir el derecho de usufructo como fórmula de cesión de uso de las viviendas en régimen cooperativo nos sitúa ante una **Cooperativa propietaria de las viviendas**, que las **gestiona y administra** y **cede su uso**, decide la adjudicación, los criterios de orden utilizados, la utilización para el fin establecido de vivienda, las obras de mantenimiento... Mientras tanto, **los socios ostentan un derecho real de utilización de la vivienda**, y para ello cumplen con los requisitos para ser socios, abonan una cuota de utilización de la vivienda y su mantenimiento, pueden recibir retornos, y su muerte o ausencia puede dar lugar al ingreso como socios de sus familiares siempre que cumplan con los requisitos para ser socios. Los socios **no tienen derecho a optar a la propiedad de la vivienda en ningún caso, sólo pueden usar y disfrutar de ella mientras sean socios**. La fórmula de acceso al uso de la vivienda es el usufructo de la misma, aunque también podríamos estar cerca de un derecho de uso o habitación sobre la vivienda, o bien una fórmula atípica sui-generis de utilización de la vivienda cooperativa.

Conclusiones

Se ha partido de las **Cooperativas de viviendas** como clase específica con especiales características para, a continuación, desarrollar la evolución histórica de las mismas y el estudio de su funcionamiento, teniendo en cuenta la normativa estatal liderada por la Ley 27/1999, y las quince normas autonómicas vigentes.

En nuestro ordenamiento jurídico los supuestos más utilizados en materia de Cooperativas de viviendas se concretan en la **adquisición de la propiedad de la vivienda**, aunque también la **cesión de uso** es admitida y utilizada en algunos casos, y tiene una perspectiva de futuro cada vez mayor. Las cuestiones cooperativas principales

son, evidentemente, la adjudicación de la vivienda al socio, los sujetos que intervienen en la misma, y las relaciones jurídicas entre ellos.

En los supuestos de **adjudicación en propiedad de la vivienda** las reglas básicas pueden resumirse de forma clara, al tomar su base de la práctica cooperativa. Es especialmente importante destacar, por una parte, la cuestión nuclear: la especial relación que existe entre la Cooperativa y el socio en las Cooperativas de viviendas y por otra, las consecuencias que se producen en cuanto a la forma y el fundamento jurídico de la adquisición de la propiedad de la vivienda por éste. La “adjudicación de la vivienda”, es objeto y fin de la Cooperativa y esencia de la misma como actividad o servicio cooperativo. Como premisas de partida y puntos de llegada pueden concretarse: la **relación jurídica entre la Cooperativa y el socio y su dualidad social y cooperativa**, con una función de representación por parte de la Cooperativa, así como las **fases** por las que atraviesa –aspirante, socio, reserva y adjudicación–, su reflejo en el negocio jurídico de adjudicación de la vivienda cooperativa, y la adjudicación como división de la **masa de gestión económica común**; en último término también son importantes las relaciones jurídicas de Cooperativa y socios con los agentes que intervienen en la edificación, especialmente el caso de las empresas gestoras de Cooperativas.

Los **supuestos de cesión de uso**, de desarrollo práctico menor, aunque con una perspectiva de futuro muy interesante, pueden partir de las mismas bases ya estudiadas, relación dual social y cooperativa, fases, relaciones con terceros; exceptuando algunas cuestiones importantes, como son que la adjudicación es en uso no en propiedad –en cualquier régimen de uso: arrendamiento, usufructo, uso o habitación–, y que en principio no hay eficacia directa de la representación, y no hay división de la masa común, que permanece en comunidad.

Por razones de desarrollo normativo y social el **arrendamiento** es la fórmula de cesión de uso más utilizada, como contrato, transfiriéndose el uso pero no el dominio, siempre a cambio de precio cierto. Se utiliza en supuestos de colectivos con recursos económicos escasos, y en algunos casos suponen la desaparición práctica del espíritu cooperativo. Además, presentan como inconveniente principal la aplicación imperativa de las disposiciones en materia de arrendamiento, teniendo en cuenta que la Cooperativa no busca el interés especulativo del arrendador. El arrendamiento con opción a compra es una posibilidad excepcional y no frecuente.

En el estudio de los **Derechos Reales** de uso, habitación y usufructo se advierte que tienen una estructura similar, con diferencias en cuanto al objeto. Podemos resumir como ideas clave de cada uno de ellos las siguientes: El **derecho de uso**, concedido como goce y disfrute de cualquier bien mueble o inmueble, limitado por la necesidad del usuario, que podría aplicarse a los bienes inmuebles con destino vivienda para habitarla. La compatibilidad de tal derecho con los supuestos de vivienda requiere excluir en la constitución del derecho, es decir a priori, otras finalidades, y advertir claramente de la intransmisibilidad de los frutos; El **derecho de habitación**, atribuido sobre una casa, con finalidad exclusiva de alojamiento, sin percepción de frutos, autoriza a ocupar las piezas necesarias de la vivienda, de forma temporal, y en principio gratuita. La exigencia de gratuidad se presenta como un escollo a salvar en la constitución del derecho con finalidad de vivienda, que no debería exigirse en todos los supuestos, impidiendo necesariamente el pago de una renta. Se añaden al contenido del

derecho el cumplimiento de las necesarias condiciones de habitabilidad exigibles en la actualidad respecto de cualquier vivienda; El **usufructo**, Derecho Real de uso y disfrute de un mueble o inmueble ajeno, temporal y transmisible, parece de menor utilidad en los supuestos estudiados.

Presentado el análisis general de los derechos, se ha contrastado que **algunos supuestos prácticos actuales de prestación de vivienda en régimen cooperativo utilizan derechos Reales limitados**.

No en vano, en paralelo a la cesión de viviendas en régimen de propiedad, hay una tendencia de cesión de uso del inmueble, de mayor desarrollo en el derecho comparado, aunque siempre presente en la evolución histórica de nuestro ordenamiento jurídico, en que las fórmulas de cesión de uso de inmuebles han sido tanto contractuales como a través de derechos reales.

En la actualidad estos modelos ofrecen cooperativas de interés social, integrales, aunando el aspecto residencial y servicios complementarios. En ellas la prestación de vivienda se articula sobre un derecho real de uso y disfrute, vitalicio e intransmisible inter vivos y mortis causa, empleándose el término usufructo para referirse al derecho del socio. La utilización de este sistema es ventajosa por ser compatible con los principios cooperativos, evita la especulación aneja al derecho de propiedad, favorece la estabilidad de la cooperativa y la calidad de sus servicios, concede una protección mayor al usuario, no desvirtúa el régimen de cesión de uso como ocurre en los supuestos de arrendamiento, y proporciona prestaciones más personalizadas a los socios al tener en cuenta sus necesidades. No obstante, también podrían utilizar otro esquema jurídico, ya que el supuesto responde a un uso y disfrute limitado: las necesidades del usuario, y su finalidad es exclusivamente de residencia o habitación.

En otros casos, también se promueve la cesión de uso de la vivienda cooperativa a través del derecho real del mismo nombre, excluyendo absolutamente la propiedad individual del socio. El usuario ostenta un derecho real de uso, indefinido y personal, que no puede ser compartido pero es transmisible, tanto inter vivos como mortis causa. Se trata de supuestos de iniciativa pública o privada, que utilizan cesiones de uso onerosas, con depósito inicial y rentas mensuales. En este punto, debe advertirse que la transmisibilidad no es admisible en el derecho real de uso, y la renta mensual también plantea problemas, por la dificultad de distinguirlo del arrendamiento. El régimen de cesión de vivienda a través de un derecho real de uso se beneficia de todas las ventajas citadas con relación al usufructo: más estabilidad, mayor protección, ausencia de especulación, respeto a los principios cooperativos, pero requiere modificar en parte el objeto, presentando como condición inseparable del objeto el uso exclusivo del mismo para vivienda.

También se utilizan en la práctica supuestos de cesión de derecho de habitación, oneroso, vitalicio e intransmisible. La habitación proporciona ventajas de estabilidad, protección... como derecho real indefinido y vitalicio pero temporal y, además, concreta la finalidad exclusiva de alojamiento y excluye el disfrute ajeno mediante la intransmisibilidad del derecho. No obstante, la gratuidad del derecho y la variabilidad del objeto, en función de las necesidades familiares, presentan algunas aristas que deben limarse en el régimen de cesión de uso del inmueble cooperativo.

En conclusión, se observan supuestos, todavía escasos en número en la práctica, cuyo desarrollo puede ser interesante para el sector cooperativo, necesitado de nuevas vías de expansión. Se ha estudiado la viabilidad de la aplicación de los Derechos Reales de usufructo, uso y habitación a estas hipótesis, con las ventajas e inconvenientes que se presentan en cada caso. Realmente, el derecho real de habitación puede considerarse aplicable al supuesto cooperativo; parece el más adecuado, aunque también podrían utilizarse el usufructo o el derecho de uso para tales fines. Las hipótesis de cesión de uso pueden desarrollarse en base a estos derechos, logrando un vínculo más estable que el arrendamiento, y por ello más atractivo, y una protección más enérgica como derecho real. Su aplicación requiere un cambio de mentalidad, pero es más acorde a las nuevas necesidades sociales, económicas y demográficas. Se trata de la aplicación de Derechos ya conocidos como base de un desarrollo jurídico coherente y estable que se adapta a las nuevas necesidades.